



CONCURSO DE OFERTAS N° 11/2026
TÉRMINOS DE REFERENCIA (TDR)
Remodelación y Adecuación de Sala de Artes Marciales – Anexo 6
Club Internacional de Tenis (CIT)

1. **OBJETO:** El Club Internacional de Tenis (CIT) convoca a empresas constructoras legalmente constituidas y especializadas en el rubro civil y de terminaciones a presentar ofertas técnico-económicas para la ejecución llave en mano de la obra denominada: “Remodelación y Adecuación de Sala de Artes Marciales – Anexo 6”.

La intervención consiste en la adecuación integral de un espacio existente para su transformación en una sala de alto rendimiento destinada a la práctica de artes marciales. Los trabajos contemplan obras preliminares, demoliciones parciales, albañilería, acabados de alta resistencia, carpinterías de vidrio templado, cielorrasos suspendidos, adecuación e instalación eléctrica, climatización (HVAC), pintura y limpieza técnica de entrega final.

2. UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN GENERAL:

Ubicación: Sector Anexo 6 – Predio Central del Club Internacional de Tenis, Asunción, Paraguay.

Descripción general: La obra comprende la readecuación funcional de un área actualmente utilizada como depósito para su reconversión en una Sala de Artes Marciales de 70 m². La ejecución se ajustará estrictamente a los planos arquitectónicos, cortes, fachadas, detalles constructivos y planillas de locales suministrados por la Gerencia de Construcciones del CIT. El diseño prioriza la amplitud espacial, la optimización lumínica, cerramientos vidriados seguros y un sistema eficiente de climatización para el confort de los socios.

3. ALCANCE DETALLADO DE LOS TRABAJOS:

El contratista adjudicado será el único responsable de proveer la totalidad de los materiales de primera calidad, maquinarias, herramientas, andamios, transporte logístico, mano de obra calificada y asegurada, equipos de protección individual (EPI), y todo elemento directo o indirecto requerido para la correcta y fiel ejecución de la obra.

Los trabajos comprenden de manera enunciativa pero no limitativa:

3.1. Obras Preliminares y Demoliciones

- Replanteo y Verificación: Replanteo general de ejes y niveles en base a los planos arquitectónicos del proyecto.
- Protección de Áreas Adyacentes: Aislamiento del área de trabajo mediante paneles provisionales para evitar la dispersión de polvo, ruidos molestos y garantizar la seguridad de los socios del club.
- Desmontajes y Demolición: Desmontaje técnico de la abertura metálica existente.



Demolición controlada de mampostería para la apertura del vano de la nueva puerta principal, incluyendo la ejecución de mochetas y el refuerzo/adequación estructural de dinteles.

- **Gestión de Residuos:** Retiro inmediato y disposición final de los escombros y materiales resultantes fuera de las instalaciones del club, cumpliendo con las ordenanzas municipales vigentes.

3.2. Pisos, Revestimientos y Terminaciones

- **Preparación de Base:** Reparación de grietas, picado de salientes y nivelación técnica de la carpeta de piso existente (70 m²) mediante morteros cementicios autonivelantes, asegurando una superficie perfectamente plana y óptima para la posterior colocación de revestimientos deportivos.

- **Muros Interiores:** Aplicación de enduido plástico completo en muros interiores, lijado y preparación de superficies para lograr paramentos libres de imperfecciones.

- **Pintura:** Aplicación de un mínimo de tres manos de pintura látex acrílica interior lavable de primera marca. Pintura y mantenimiento hidrófugo de la fachada exterior de mampostería del sector intervenido.

3.3. Carpinterías, Vidrios y Cielorrasos

- **Acceso Principal:** Provisión y colocación de una puerta de doble hoja en vidrio templado de 10 mm de espesor, equipada con freno hidráulico de piso de alto tránsito, manijones de acero inoxidable, cerraduras de seguridad y herrajes perimetrales de aluminio anodizado o acero inoxidable.

- **Acceso Interior:** Provisión e instalación de una puerta simple de vidrio templado de 8 mm con herrajes de alta calidad.

- **Cielorraso:** Provisión e instalación de cielorraso suspendido de PVC (tablillas de alto impacto), estructurado firmemente mediante perfiles de acero galvanizado adecuadamente fijados a la losa o techumbre. Incluye molduras y perfiles de terminación perimetral.

3.4. Instalaciones Eléctricas e Iluminación

- **Canalizaciones y Circuitos:** Adequación, balanceo y tendido de nuevos circuitos eléctricos independientes para iluminación, tomas de uso general y fuerza motriz (climatización). Todos los conductores deberán ser de cobre antillama normalizados.

- **Artefactos de Iluminación:** Provisión y montaje de luminarias tipo paneles LED de embutir o sobrepone de alta eficiencia (bajo consumo), asegurando un nivel de iluminancia (Lux) uniforme y apto para la práctica deportiva.

- **Tableros y Protecciones:** Suministro e instalación de llaves termomagnéticas y disyuntores diferenciales de protección para cada circuito, alojados en tablero seccional normalizado con su correspondiente señalización e identificación.



3.5. Sistema de Climatización (HVAC)

El sistema se compone de ocho (8) equipos tipo Cassette en total, requiriendo un estricto protocolo de intervención técnica:

- Equipos Existentes (6 unidades): Desmontaje técnico de los seis equipos tipo Cassette de propiedad del CIT. Traslado interno, desarme para limpieza química profunda, mantenimiento preventivo de motores, turbinas y bandejas de condensado, y posterior reinstalación en los sectores indicados en planos.
- Equipos Nuevos (2 unidades): Provisión, montaje e interconexión de dos equipos de aire acondicionado tipo Cassette nuevos de capacidad adecuada según balance térmico del proyecto.
- Líneas Frigoríficas Existentes: Verificación obligatoria de la hermeticidad de las cañerías de cobre empotradas mediante pruebas de presurización con nitrógeno seco a alta presión (mínimo 450 PSI) por un lapso no menor a 24 horas y pruebas de vacío. Se autorizará su reutilización únicamente si superan satisfactoriamente estas pruebas y cuentan con el dictamen escrito de aprobación de la Gerencia de Construcciones. Cualquier tramo con fugas o estrangulamientos deberá ser reemplazado por cuenta del contratista.
- Obras Complementarias de HVAC: Tendido de nuevas líneas de refrigeración de cobre para los dos equipos nuevos y reemplazos. Aislamiento térmico de tuberías con coquillas elastoméricas de espesor adecuado, instalación de redes de desagüe de condensados de PVC con pendiente constante hacia el exterior, soportería antivibratoria, cableado de señalización y fuerza motriz. Puesta en marcha y entrega de protocolo de pruebas de funcionamiento y temperaturas.

3.6. Equipamiento Complementario y Limpieza

- Elementos de Apoyo: Provisión y fijación mecánica estructural mediante anclajes de expansión de una barra perimetral de acero inoxidable pulido.
- Espejos: Desmontaje cuidadoso, traslado, reubicación y fijación segura de paños de espejos biselados existentes en paredes interiores.
- Mobiliario Urbano y Decoración: Trabajos de herrería, lijado, aplicación de fondo anticorrosivo y acabado con esmalte sintético de los bancos metálicos existentes del club. Suministro de maceteros de diseño contemporáneo y plantas ornamentales de interiores.
- Limpieza de Entrega: Remoción absoluta de restos de mezclas, pinturas, adhesivos en vidrios y polvillo. Limpieza profunda de pisos, paramentos y artefactos, entregando la obra en óptimas condiciones de higiene para su uso inmediato (limpieza técnica de fin de obra).

4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE MATERIALES:

Todos los materiales para incorporar en la obra serán nuevos, de primera calidad, reconocidos en el mercado nacional y deberán contar con la aprobación previa de la fiscalización del CIT:

- Vidrios Templados: Hojas de seguridad incoloras de 10 mm (acceso) y 8 mm (interior), bordes pulidos y marcas de certificación grabadas.



- Herrajes de Aberturas: Marcas de primera línea, cerraduras con llaves computadas, herrajes de acero inoxidable satinado y frenos hidráulicos de piso con regulación de velocidad y traba a 90°.
- Cielorraso de PVC: Tablillas de PVC con un espesor mínimo de 8 mm, clasificación autoextinguible (antiflama) y estructura oculta de acero galvanizado con perfilera estructural pesada.
- Pinturas: Látex acrílico interior lavable premium (mínimo 1500 ciclos de lavado), pintura exterior resistente a los rayos UV con propiedades elásticas e impermeables.
- Iluminación: Paneles LED con difusor microprismático antideslumbrante, temperatura de color neutra o fría (4000K-6000K) y driver multitensión con protección contra picos de tensión.
- Tuberías de Cobre: Grado refrigeración tipo L sin costura, debidamente aisladas de forma independiente con aislamiento elastomérico.

5. CÓMPUTO MÉTRICO OFICIAL Y PLANILLA DE COTIZACIÓN

Las ofertas económicas deberán presentarse utilizando rigurosamente el formato de la planilla estructurada a continuación, completando los precios unitarios y totales por cada rubro:

PLANILLA DE COTIZACIÓN DE OBRAS

ÍTEM	RUBRO / DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
				(Gs. IVA Incluido)	(Gs. IVA Incluido)
1.	OBRAS PRELIMINARES				
1.1-	Desmonte de abertura metálica existente	Unid.	1		
1.2	Demolición de vano y retiro de escombros	m2	2		
1.3	Protección de áreas adyacentes y replanteo	gl	1		
2.	ALBAÑILERÍA Y TERMINACIONES				
2.1-	Reparación y nivelación de piso existente	m2	170		
2.2-	Enduido interior y pintura	m2	454		
2.3-	Pintura y mantenimiento de fachada	m2	350		
3.	CARPINTERÍAS Y VIDRIOS				
3.1-	Puerta doble hoja vidrio templado 10 mm	unid.	1		
3.2-	Puerta simple vidrio templado 8 mm	unid.	1		
4.	CIELORRASOS				
4.1-	Cielorraso PVC con perfilera	m2	340		
5-	INSTALACIONES ELÉCTRICAS E ILUMINACIÓN				



5.1-	Instalación lumínica completa	gl	1		
6.	CLIMATIZACIÓN				
6.1-	Instalación de equipos de Aire Acondicionado	unid.	10		
7	EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO				
7.1-	Barra de acero inoxidable (10,50 ml)	ml.	10,5		
7.2-	Desmonte y recolocación de espejos	Gl.	-		
7.1-	Provisión de plantas ornamentales	und.	4		
8	LIMPIEZA FINAL				
8.1-	Limpieza integral y entrega de obra terminada	Gl.	1		

6. PLAZOS Y CONDICIONES DE PAGO

Plazo de Ejecución: Los oferentes deberán proponer un cronograma detallado (Diagrama de Gantt), especificando el plazo total en días calendario. El plazo máximo estimado por el CIT para la entrega definitiva es de [Indicar Nro. de días] días a partir de la firma del contrato y el acta de inicio de obra.

Forma de Pago: Los pagos se realizarán mediante Certificaciones de Avance de Obra mensuales, aprobadas previamente por la fiscalización de la Gerencia de Construcciones del CIT. Se podrá estipular un anticipo financiero del diez por ciento (10%) contra entrega de una póliza de fiel cumplimiento y garantía de anticipo financiero.

7. REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Las ofertas se presentarán en formato digital/físico institucional según determine la convocatoria, ordenadas en tres carpetas u secciones bien diferenciadas:

A. Propuesta económica:

- Planilla de cotización oficial por ítem debidamente firmada por el responsable técnico y legal de la empresa.
- Precios unitarios y totales expresados en guaraníes (Gs.), desglosados e indicando el IVA incluido.
- La validez de la oferta económica deberá ser obligatoriamente por un periodo mínimo de 30 días calendario, contados desde la fecha de apertura de los sobres.

B. Documentación legal y financiera:

- a) Carta de acuerdo debidamente firmada por el representante legal de la firma, siguiendo el modelo institucional del CIT.
- b) Si el oferente es persona física (unipersonal): Certificado vigente de Cumplimiento con la Seguridad Social (IPS); Certificado Laboral del MTESS; Constancia de RUC; Certificado de Cumplimiento Tributario (CCT); Patente comercial vigente y copia autenticada de la C.I. del firmante (con poder especial si corresponde).
- c) Si el oferente es persona jurídica: Certificado de Seguridad Social (IPS); Certificado Laboral MTESS; RUC y Cumplimiento Tributario; Patente comercial; copia autenticada de C.I. del firmante; poderes de representación y copia autenticada de los estatutos sociales inscritos en los Registros Públicos.



- d) Balances generales y estados de resultados de los ejercicios fiscales 2024 y 2025 (cerrados), firmados por el representante legal y el contador matriculado.
- e) Copias de las declaraciones de IVA correspondientes a los últimos seis meses.
- f) Carta de nominación formal del representante legal y fotocopia de cédula autenticada
- g) Constancia original de visita al sitio de obras expedida por el Departamento de Construcciones del Club.
- h) Planos y especificaciones del concurso impresos, firmados por el representante técnico y legal en señal de conformidad absoluta.

C. Propuesta Técnica:

- Memoria descriptiva metodológica detallada del proceso constructivo de cada fase de la obra.
- Fichas técnicas y especificaciones comerciales de las marcas de los materiales propuestos (vidrios, luminarias, pinturas, equipos HVAC).
- Cronograma físico-financiero detallado (Gantt) de ejecución.
- Certificados de calibración de equipos de prueba hidráulica/estanqueidad de climatización (si aplica).
- Currículum de la empresa detallando obras similares ejecutadas dentro de los últimos 3 años (con datos de contacto de referencia).

8. POLÍTICA DE GARANTÍAS:

La empresa adjudicada deberá emitir un certificado de garantía escrita por un periodo mínimo de doce (12) meses, vigentes a partir del Acta de Recepción Definitiva de la Obra. Esta garantía cubrirá de forma inmediata y a costo total del contratista:

- a) Defectos latentes de ejecución y vicios ocultos de construcción.
- b) Aparición de fisuras, grietas o asentamientos directamente atribuibles a la intervención estructural o de mamposterías.
- c) Desprendimientos, ampollas o decoloración prematura de pinturas interiores y exteriores.
- d) Desajustes, ruidos o fallas mecánicas en los herrajes y cierres automáticos de las carpinterías de vidrio templado.
- e) Deficiencias en el funcionamiento de las instalaciones eléctricas ejecutadas (cortocircuitos, fallas de aislamiento).
- f) Problemas operativos, vibraciones o fugas en el sistema de climatización intervenido y nuevo.
- g) Deformaciones, flechas excesivas o desprendimientos en las placas y perfiles del cielorraso de PVC.

9. CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y ADJUDICACIÓN:

El CIT se reserva el derecho de adjudicar a la oferta más conveniente a sus intereses. Este resultara de la ponderación de precio, condiciones técnicas comprobables, garantías



contractuales. La evaluación legal y financiera se basará en la verificación documental y cumplimiento de obligaciones; la capacidad técnica se comprobará mediante antecedentes y documentos.

Las decisiones del CIT de la adjudicación serán inapelables e irrecurribles. La presentación de propuestas no implica obligación de aceptación ni da derecho a reclamos o indemnizaciones.

El CIT tiene la atribución de declarar desierto el concurso sin lugar a reclamo alguno. El Comité de Evaluación del CIT seleccionará la propuesta técnica y económica que resulte más conveniente para los intereses de la institución.

10. SUPERVISIÓN Y FISCALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS

La dirección, fiscalización y supervisión directa de las tareas en el sitio estará a cargo exclusivo de la Gerencia de Construcciones y de la Jefatura de Construcciones del Club Internacional de Tenis. Estos estamentos contarán con amplias facultades para ordenar la paralización de trabajos mal ejecutados, exigir el retiro inmediato de materiales defectuosos y certificar los avances mensuales correspondientes conforme a los planos y la calidad acordada.

11. DISPOSICIONES GENERALES Y VISITA TÉCNICA OBLIGATORIA

La sola presentación formal de la oferta presupone el conocimiento pleno de las bases de este concurso y la aceptación incondicional de las condiciones físicas actuales del área de intervención. Se establece con carácter obligatorio realizar una Visita Técnica Previa al sitio de obras con el fin de evaluar:

- Las dimensiones reales de los espacios frente a los planos del proyecto.
- El estado superficial actual de muros, carpetas de piso y cielorrasos estructurales.
- Las rutas logísticas de acceso para materiales, personal y retiro de residuos.
- Las condiciones complejas de montaje mecánico y eléctrico.
- Posibles interferencias con redes e instalaciones operativas preexistentes.

Cualquier discrepancia evidente, omisión o duda encontrada entre los planos proporcionados y la realidad física del predio deberá ser obligatoriamente remitida por escrito como consulta formal antes del cierre del periodo de aclaraciones. No se reconocerán costos extraordinarios ni ampliaciones de plazo basados en la falta de previsión o el desconocimiento del sitio por parte del oferente.

12. CALENDARIO DEL CONCURSO DE OFERTAS:

CRONOGRAMA DEL CONCURSO DE OFERTAS N° 11/2026		
“Remodelación y Adecuación de Sala de Artes Marciales – Anexo 6”		
N°	DESCRIPCIÓN	FECHA/HORA



1	Inscripción en el Centro de Atención al Socio (CIT, Sede Central, Tte. 2º Benigno Cáceres y Sinforiano Buzó Gómez, Asunción).	Del jueves 25 de junio al jueves 02 de julio del 2.026 (lunes a sábado de 08:00 a 20:00 horas)
2	Visita al sitio de obras (Obligatorio)	El viernes 03 de julio del 2.026, a las 10:00 horas (Sector sede central, Centro de Atención al Socio).
3	Plazo de consultas de los oferentes.	Hasta el miércoles 08 de julio del 2.026 (correo electrónico mvelazquez@cit.com.py)
4	Respuestas a consultas y aclaraciones.	El lunes 13 de julio del 2.026.
5	Recepción de sobres cerrados: Local: Centro de Atención al Socio del CIT (Por mesa de entradas del CAS). Cumplido el plazo no serán recibidas ofertas.	El viernes 31 de julio del 2.026, hasta las 12:00 horas
6	Apertura de sobres: acto de carácter público.	El viernes 31 de julio del 2.026, a las 17:00 horas

12. CONSULTAS Y ACLARACIONES:

Cualquier duda o pedido de aclaración referente al contenido conceptual o técnico de este pliego deberá formularse exclusivamente por escrito a la atención del Comité de Construcciones, remitiendo un correo electrónico a la dirección oficial: mvelazquez@cit.com.py.

Es de carácter obligatorio consignar en el campo del asunto: **"Consulta – Concurso de Ofertas N° 11/2026 – Remodelación y Adecuación de Sala de Artes Marciales – Anexo 6"**. Las respuestas serán consolidadas en circulares aclaratorias que se enviarán simultáneamente a los correos declarados por todas las empresas inscritas. No se reconocerán ni responderán consultas evacuadas por llamadas o medios informales distintos al estipulado.

Las resoluciones tomadas por el CIT sobre el proceso de preselección y la adjudicación final revisten carácter de definitivas, inapelables e irrecurribles. La sola participación no genera derecho a compensación o reclamo económico alguno en caso de que el concurso sea cancelado o declarado desierto.

Arq. Rosana Velázquez
Gerente de Construcciones
Club Internacional de Tenis

Arq. Lidia Almirón
Jefatura de Construcciones
Club Internacional de Tenis